

開 発 協 定 書

宝塚市長 (以下「甲」という。) と 株式会社 CASA プロダクト 代表取締役 徳山 大輔 (以下「乙」という。) は、開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例 (以下「条例」という。) 第 21 条第 2 項の規定により、次のとおり協定を締結する。

記

第 1 乙が行う事業は、次のとおりとする。

1 開発事業区域の位置	宝塚市 仁川高丸 2 丁目 214 番・215 番 2
2 開発事業区域面積	989.46 m ²
3 予定建築物の用途	一戸建ての住宅

第 2 乙は、甲との開発協議の合意に基づき、当該事業を別添図書により忠実に施行しなければならない。ただし、工事の施行上やむを得ず計画変更を行わなければならない場合は、条例第 22 条第 1 項の規定により、変更の協定を締結するものとする。

第 3 乙が当該事業によって新たに設置する公共施設については、次のとおりとする。

種 類	番号	概 要	管理者	帰属	適用
ゴミ捨て場	1	4.34 m ²	事業者	—	開発ガイドラインによる

2 乙は、開発事業の工事が完了したときは、条例第 27 条の規定に基づき速やかに甲に届け出、公共施設等の引継ぎを行わなければならない。

第 4 この協定は、締結の日から起算して三年を経過する日までに工事に着手しないときは、効力を失う。

第 5 この協定に定めのない事項については、甲、乙協議して定めるものとする。

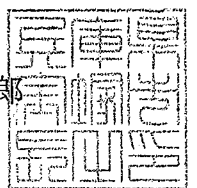
この協定の証として、本書を 2 通作成し、甲、乙記名捺印の上、各 1 通を保有するものとする。

令和 8 年 6 月 19 日

(甲) 宝塚市東洋町 1 番 1 号

宝塚市長 森 臨 太 郎

(乙) 大阪府高槻市南芥川町 16 番 2 号
株式会社 CASA プロダクト
代表取締役 徳山 大輔



開発協定締結申出書

2026年 5月 26日

(あて先) 宝塚市長

開発事業者

住所 大阪府高槻市南芥川町16番3号

株式会社CASAプロダクト

氏名 代表取締役 徳山 大輔

(連絡先) 郵便番号 569-1124

住所 大阪府高槻市南芥川町16番3号

関西不動産販売株式会社

氏名 上田 大暉

電話 080 (4812) 9605

FAX 06 (4860) 6711

e-mail h-ueda@kansaisan.co.jp

宝塚市開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例第21条第1項の規定により、開発協定の締結を申し出ます。

開発協議申出書 受付番号	第 7-0486 号
開発構想の名称	the CASA 仁川高丸2-11-I・II分譲計画
開発事業区域 の位置	宝塚市 仁川高丸2丁目214番・215番2
建築確認を 受ける機関	☐ 対象外 ☐ 指定確認検査機関 ☒ 宝塚市建築主事 ☒ 未定 (指定確認検査機関名: 支店等名:)

※受付処理欄

受付年月日	
年 月 日	
受付番号	
第 号	

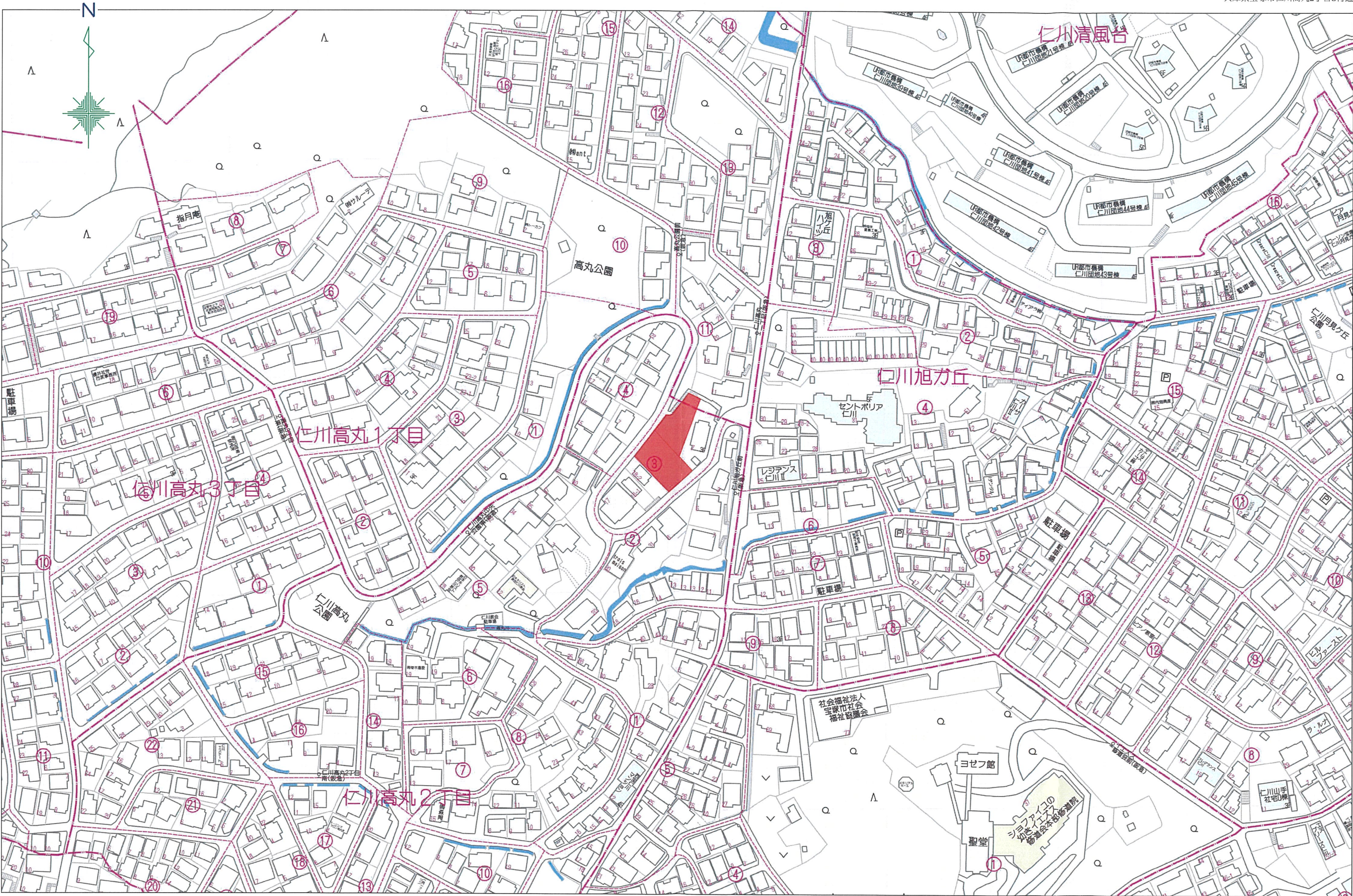
- (注意) 1 開発事業者の住所及び氏名は、法人にあつては主たる事務所の所在地、名称及び代表者の氏名を記入してください。
2 ※印の欄は、記入しないでください。
3 開発協定書(案)及び次の図書を添付して、2部提出してください。
① 付近見取図
② 現況図
③ 土地利用計画図
④ 土地の求積図
⑤ 排水計画図
⑥ 予定建築物(一戸建ての住宅を除く。)の計画図
⑦ 公図又は字限図
⑧ 開発事業区域内の土地の登記事項証明書の写し
⑨ 市長が必要があると認めた図書

備考

- 1 開発事業の対象となる土地が他人地である場合は、その所有者の承諾書を加えてください。
2 盛土又は切土の工事を伴う開発事業においては、方位、区域の境界、盛土切土の別並びに崖及び擁壁の位置を明示した、盛土又は切土に係る平面図及び断面図を加えてください。
3 道路を築造する開発事業にあつては、道路の距離、道路の幅員及び構成並びに勾配、路面及び路盤の材料並びに形状及び寸法を明示した、道路構造図及び断面図を加えてください。

(第2面)
特定開発事業計画の概要

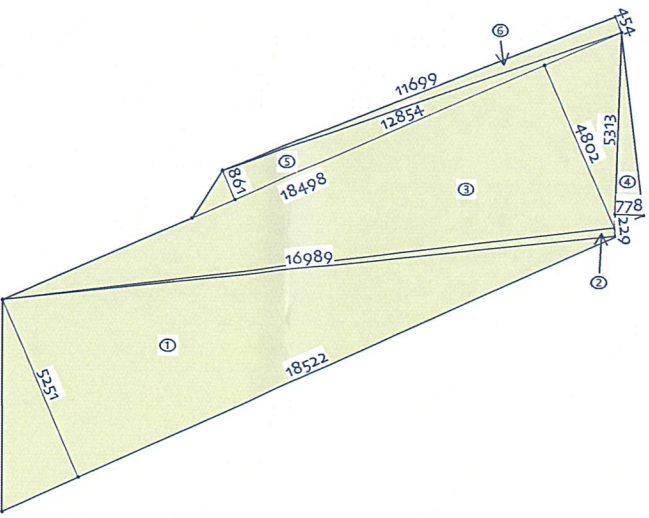
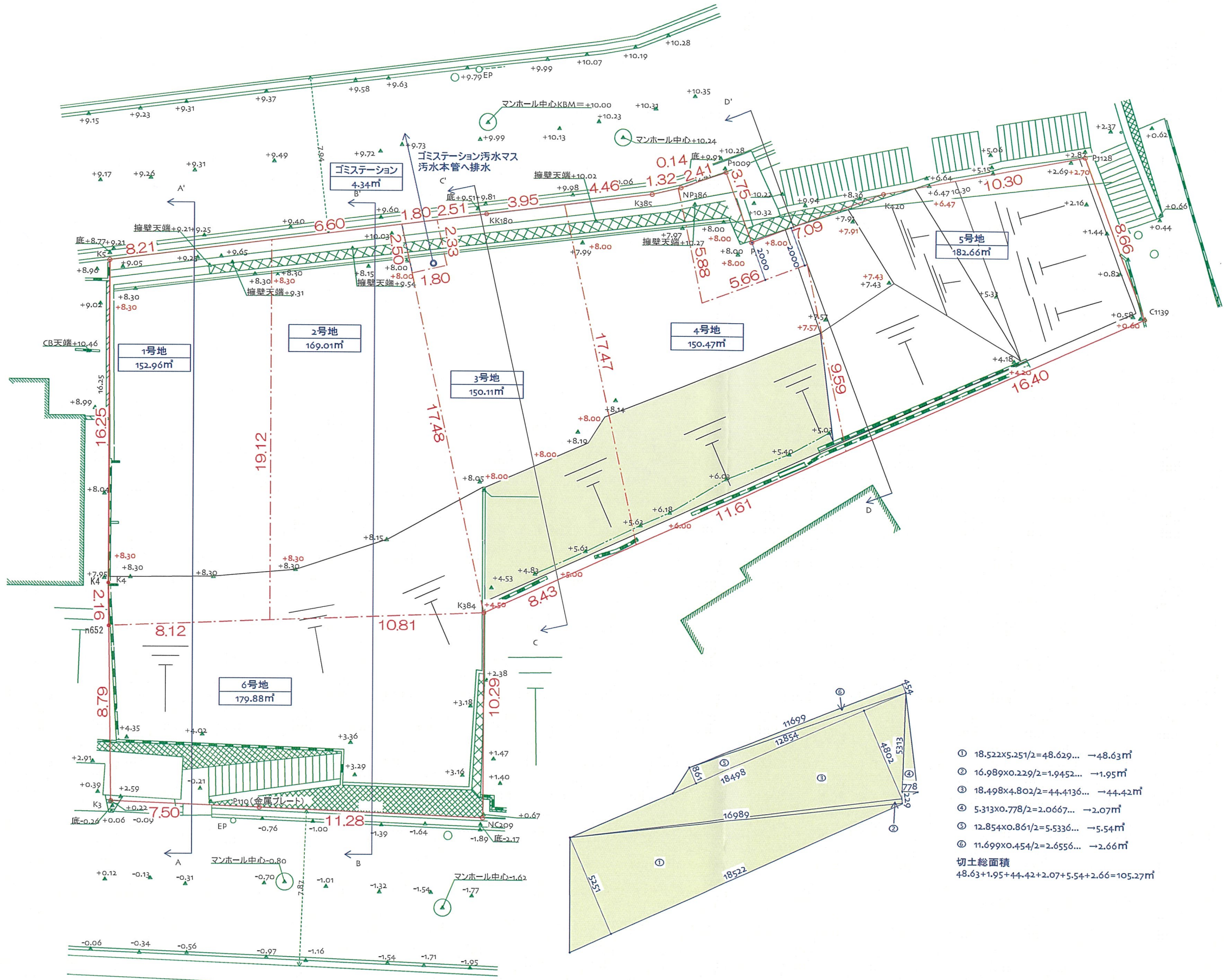
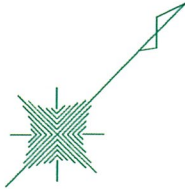
開発事業区域の概要	開発事業区域の位置		宝塚市 仁川高丸2丁目214番・215番2						
	開発事業区域の面積		989.46 m ²						
	土地の所有関係		☒ 自己所有地 ☐ 他人地						
	区域区分		☒ 市街化区域 ☐ 市街化調整区域						
	用途地域		第一種低層住居専用 地域						
	高度地区		第 1 種高度地区						
	その他の地域地区		法22条地域						
	地区計画区域		☒ 内 (仁川高丸地区計画) ☐ 外						
地区まちづくりルール適用区域		☐ 内 () ☒ 外							
開発事業の目的			戸建住宅6戸の建築						
工事の着手予定年月日			2026 年 5 月 18 日			工事の完了予定年月日		2026 年 5 月 29 日	
土地利用	利用区分	宅地	道路	公園等	排水施設	貯水施設	公益用地	その他	合計
	面積	985.12 m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	4.34 m ²	989.46 m ²
	区域面積に対する比率	99.56 %	%	%	%	%	%	0.44 %	100 %
盛土又は切土面積		盛土面積 m ²			切土面積 105.27 m ²				
予定建築物	敷地面積		989.46 m ²						
	建築面積		- m ²		建蔽率		- %		
	延べ面積		- m ²		容積率		- %		
	最高の高さ		10m以下 m		階数		地上 2 階 / 地下 階		
	用途		一戸建ての住宅		住戸数		6 戸		
	構造		-		駐車台数		6 台		





凡例	
	区域境界線
	区画境界線
	法面30°以下
+0.00	境界長さ
+0.00	現況地盤

フラット35SB	有	無	可能	不可	屋根材	カラー鋼板	スレート	高低差 0.5m未満 0.5m～1.0m未満 1.0m～1.5m未満 1.5m～2.0m未満 2.0m以上	承認年月日	営業 竹口	設計者 上田	工事名称 the CASA 宝塚市仁川高丸2-11-I・II	設計年月日 2026/3/22
近接承諾	有(南・西)		無		軒 (樋先まで)	軒有り ()	軒無し (220)	建築主		IC 未定	設計チェック者	図面名称	縮尺 1/200
PS	有		無		石膏ボード厚	壁：石膏ボード 15mm 天井：強化石膏ボード 15mm		間取り広さ LDK		施工 未定	現況図		



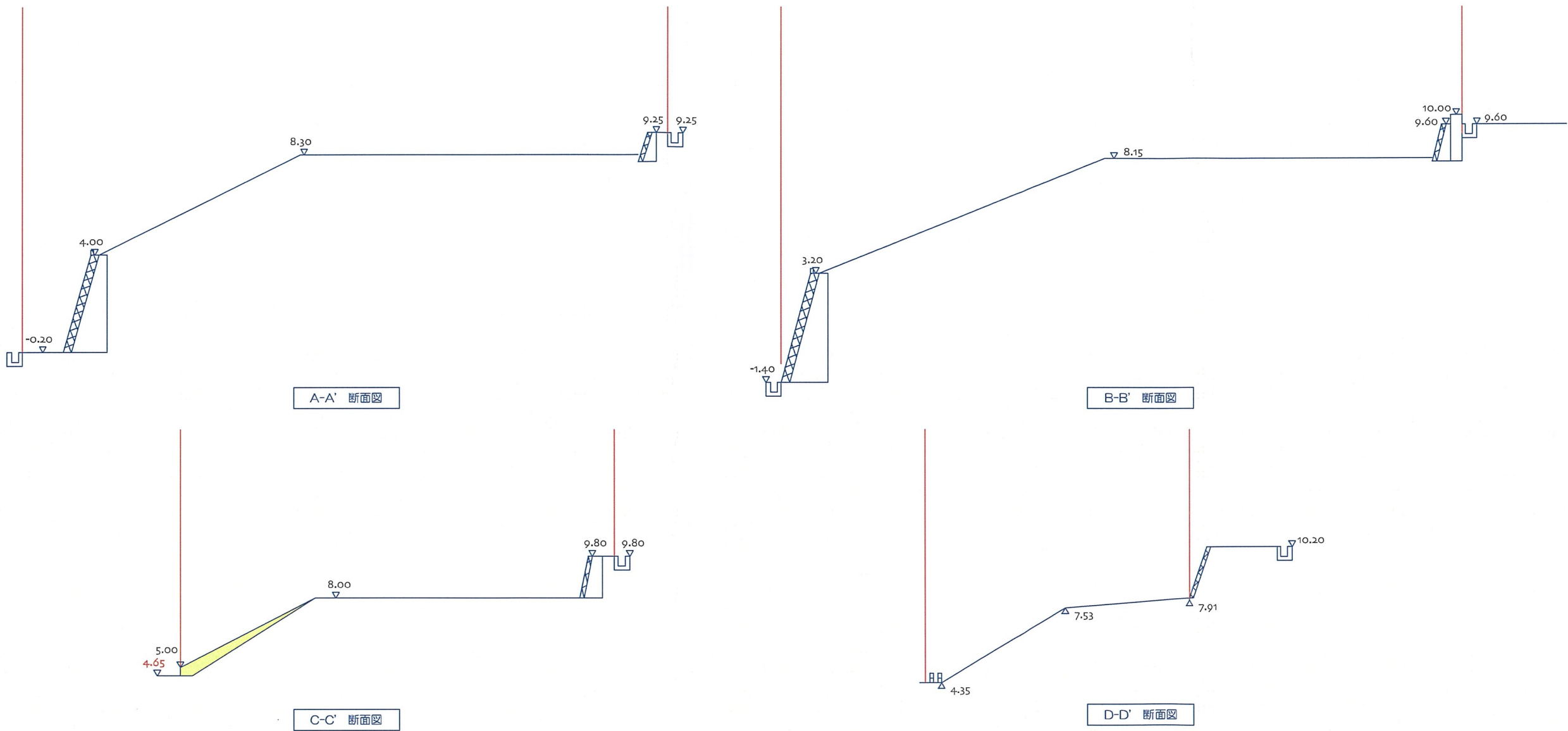
- ① 18.522x5.251/2=48.629... →48.63㎡
 - ② 16.989x0.229/2=1.9452... →1.95㎡
 - ③ 18.498x4.802/2=44.4136... →44.42㎡
 - ④ 5.313x0.778/2=2.0667... →2.07㎡
 - ⑤ 12.854x0.861/2=5.5336... →5.54㎡
 - ⑥ 11.699x0.454/2=2.6556... →2.66㎡
- 切土総面積
48.63+1.95+44.42+2.07+5.54+2.66=105.27㎡

※法面はすべて30°以下とする

凡例	
	区域境界線
	区画境界線
	法面30°以下
	切土
	盛土
+0.00	境界長さ
+0.00	現況地盤
+0.00	計画地盤

仮測量図に基づく敷地につき、最終確定面積等が変更になる場合があります。
行政指導等によりプラン変更となる場合があります。

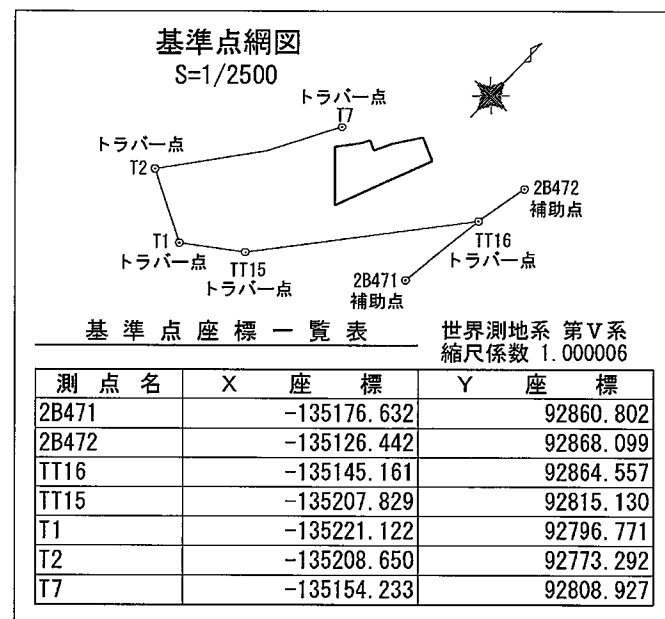
フラット35SB	有	無	可能	不可	屋根材	カラー鋼板	スレート	高低差	承認年月日	営業	竹口	設計者	工事名称	設計年月日
近接承諾	有(南・西)		無		軒	(軒有り)	軒無し(220)	0.5m未満 0.5m~1.0m未満 1.0m~1.5m未満 1.5m~2.0m未満 2.0m以上	建築主	IC	未定	上田	the CASA 宝塚市仁川高丸2-11-I・II	2026/3/22
PS	有		無		石膏ボード厚	壁：石膏ボード 15mm 天井：強化石膏ボード 15mm		間取り広さ	LDK	施工	未定	設計チェック者	図面名称	縮尺
												未定	土地利用計画図兼切土・盛土計画図	1/200



凡例	
	区域境界線
	切土
	盛土
+0.00	現況地盤
+0.00	計画地盤

仮測量図に基づく敷地につき、最終確定面積等が変更になる場合があります。 行政指導等によりプラン変更となる場合があります。	フラット35SB	有	無	可能	不可	屋根材	カラー銅板	スレート	高低差		承認年月日	営業	竹口	設計者	上田	工事名称	the CASA 宝塚市仁川高丸2-11-I・II	設計年月日	2026/3/23
	近接承諾	有(南・西)		無		(軒 繰先まで)	(軒有り)	(軒無し (220))	0.5m未満										
									0.5m～1.0m未満										
									1.0m～1.5m未満										
									1.5m～2.0m未満										
	PS	有		無		石膏ボード厚	壁：石膏ボード 15mm 天井：強化石膏ボード 15mm	2.0m以上		建築主	施工	未定	設計チェック者	敷面名称	敷地断面図	縮尺	1/200		
間取り広さ								LDK											

地番	215-2	地積測量図
土地の所在	宝塚市仁川高丸二丁目	

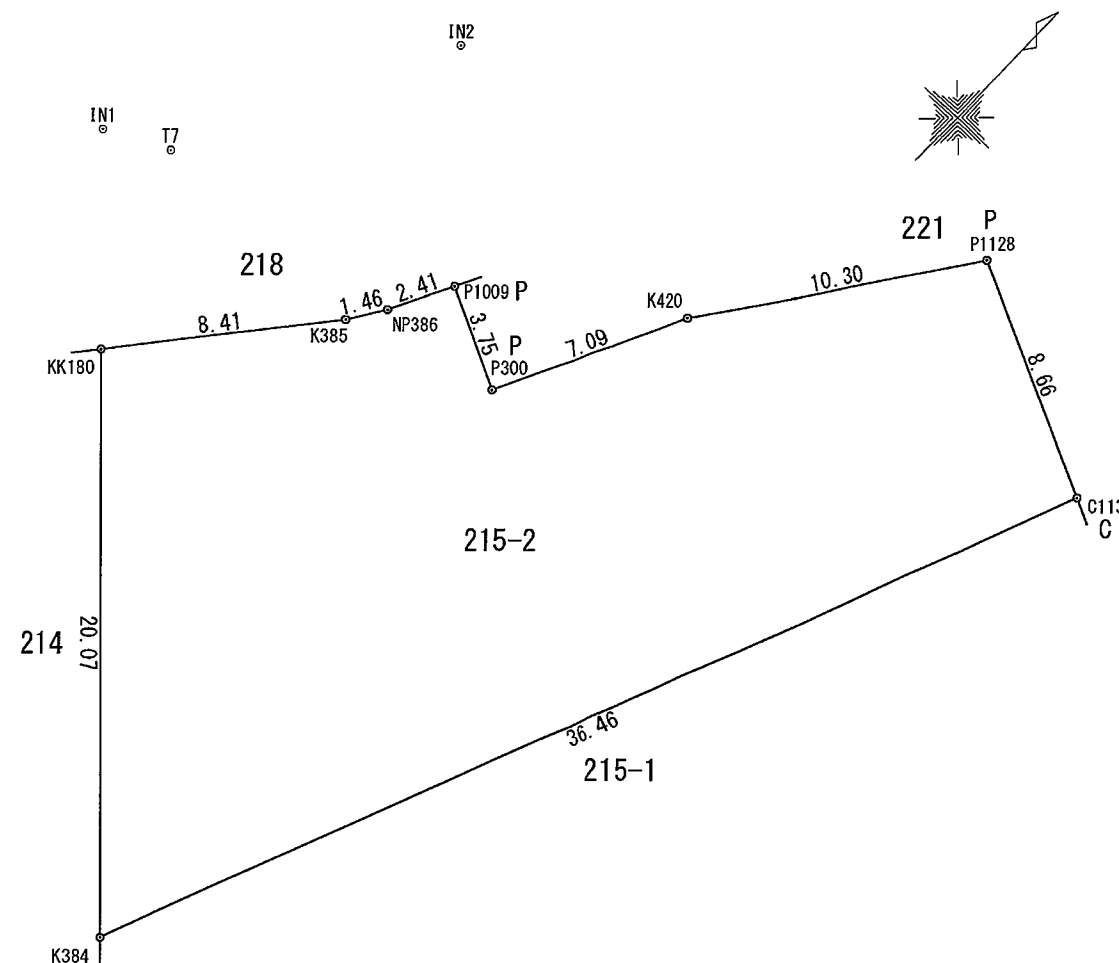


座標求積表

地 番	215-2		
測 点	Xn	Yn	(Xn+1 - Xn-1)Yn
P300	-135152. 471	92822. 411	-444712. 171101
P1009	-135150. 850	92819. 028	-49843. 818036
NP386	-135153. 008	92817. 949	-314745. 665059
K385	-135154. 241	92817. 156	-722952. 828084
KK180	-135160. 797	92811. 883	-1948956. 731117
K384	-135175. 240	92825. 820	1807875. 670320
C1139	-135141. 321	92839. 199	3492332. 148783
P1128	-135137. 623	92831. 362	-439834. 993156
K420	-135146. 059	92825. 451	-1378272. 296448
		倍 面 積	889. 316102
		面 積	444. 6580510
		地 積	444. 65 m ²
		坪 数	134. 50
合 計			444. 6580510

引照点表

IN1	金属板	X座標	-135155.375	境界点	点間距離	
		Y座標	92806.730		IN1	IN2
IN2	金属板	X座標	-135144.819	P1009	13.104	8.204
		Y座標	92813.466	NP386	11.465	9.335
				K385	10.487	10.118
				KK180	7.480	16.056



凡例 (単位：m)

記号	境界標の種類
P	金属プレート
C	コンクリート杭

作製者

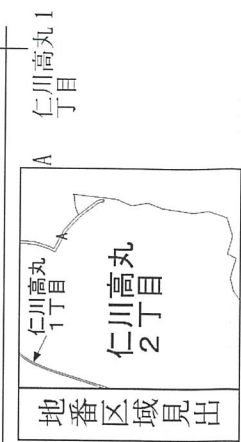
豊中市蛭池中町一丁目3番19号2階
土地家屋調査士 木村集
(令和5年1月16日測量)
(令和5年1月16日作製)

申請人

柳原 妙子

縮尺

1
250



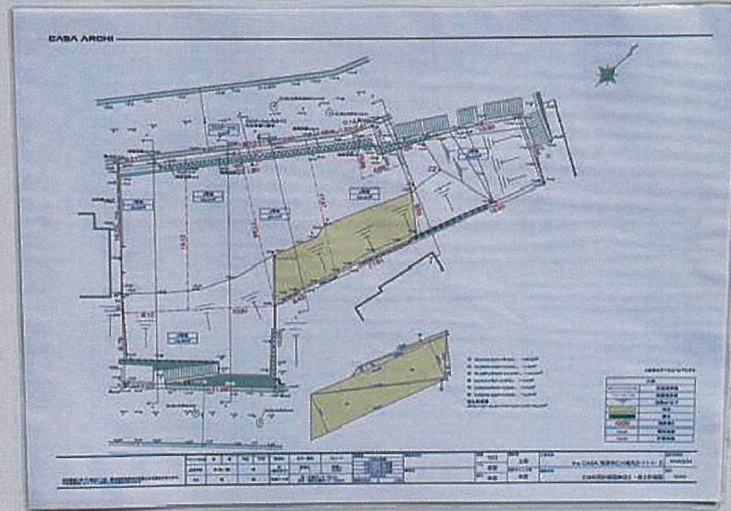
請求部分	所在	宝塚市仁川高丸二丁目		地番	214番		
出力縮	1/500	精度区分	座標系番号又は記号	V	分類	地図に準ずる図面（街区成果B）	種類
作成年月日	平成23年3月		備考付年月日（原図）			補記事項	



開発構想のお知らせ

開発構想の名称	the CASA仁川高丸2-11-1・II分譲計画
開発事業区域の位置	仁川高丸2丁目214番・215番2
開発事業区域の面積:	989.46 m ²
予定建築物	
用途:	一戸建て住宅
住戸数:	6戸
階数:	地上2階/地下-1階
高さ:	10m以下 m
盛土切土工事の有無	盛土切土工事 有
工事着手予定時期:	2026年4月末
標識設置届提出日	2025年 10月 24日
特定開発事業計画報告書提出日	2026年 4月 7日
開発協定締結日	年 月 日

土地利用構想図



2026年5月18日に変更

工事着手予定日

軽微な変更届2026/5/25提出 2026/5/18に変更

説明の方法
資料配布
個別訪問の上資料配布
2025/11/8~
2025/11/16

備考
軽微な変更届
2026/3/23
提出
軽微な変更
2026/4/3
提出

2026/4/7~2026/4/21
再検査期間

この標識は、宝塚市開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例第11条第1項の規定に基づき設置したものです。

開発事業者:株式会社CASAプロダクト

連絡先: 関西不動産販売株式会社 一級建築士事務所

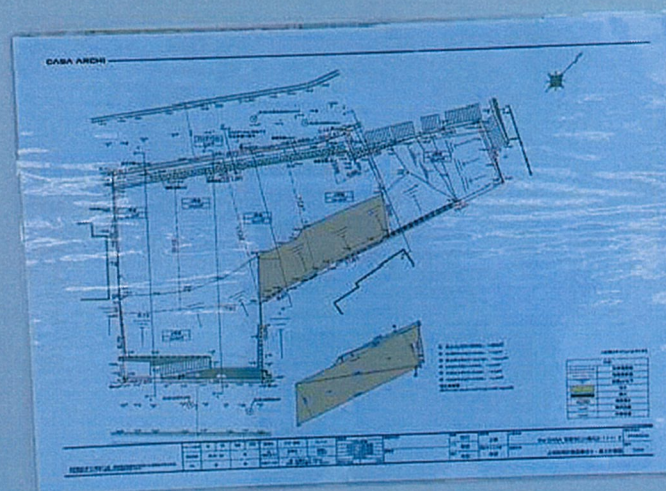
電話: 06 (4860) 6372



開発構想のお知らせ

開 発 構 想	開発構想の名称 the CASA仁川高丸2-11-1・11分譲計画
	開発事業区域の位置 仁川高丸2丁目214番・215番2
	開 開発事業区域の面積: 989.46 m ²
	予定建築物
	用途: 一戸建て住宅
	住戸数: 6戸
	階数: 地上2階/地下-階
	高さ: 10m以下 m
想	盛土切土工事の有無 盛土切土工事 有
	工事着手予定時期:2026年1月末
	標識設置届提出日 2025年 10月 24日
	特定開発事業計画報告書提出日 2026年 4月 7日
	開発協定締結日 年 月 日

土地利用構想図



説明の方法
資料配布
個別訪問の上資料配布
2025/11/8~
2025/11/16

備考
軽微な変更届
2026/3/23
提出
軽微な変更
2026/4/3
提出
2026/4/7~2026/4/21
再縦覧期間

軽微な変更届2026/5/25提出

この標識は、宝塚市開発事業における協働のまちづくりの推進に関する条例第11条第1項の規定に基づき設置したものです。

開発事業者:株式会社CASAプロダクト

連絡先: 関西不動産販売株式会社 一級建築士事務所

電話: 06 (4860) 6372